il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Il modello olandese

In Olanda il 35% del totale delle abitazioni è di tipo sociale: si tratta del paese europeo dall'esperienza maggiormente sviluppata. Nel 2007 le associazioni per l'housing hanno investito 305 milioni, con l'obiettivo di aumentare la qualità della vita e il livello di sicurezza nelle aree di proprietà, con conseguente rivalutazione degli immobili. A partire dal 1995 le associazioni hanno perso in toto il finanziamento pubblico, ciononostante sono riuscite a garantire la continuità e lo sviluppo grazie ai canoni di affitto in essere e alla dismissione di alcuni immobili, unitamente a prudenti scelte di gestione economico-finanziaria. Le associazioni (circa 450) hanno l'obbligo di registrarsi presso il ministero della Casa e attenersi al codice Housing Act and Social Housing Management. I prestiti bancari erogati alle associazioni sono garantiti da un fondo no-profit costituito dalle stesse e supportato dal governo, chiamato Guarantee Fund for Social Housing (Wsw). Il successo del modello olandese è riassunto nel numero di unità prodotte: 2,4 milioni di alloggi, ovvero 155 alloggi sociali ogni 1.000 abitanti (in Italia sono 16). Partendo da modelli olandesi, da novembre Fakton Bv ha introdotto in Italia una tipologia d'intervento denominata «Robin Hood Business Case», ossia progetti a due facce: una «dolce» (attività profittevoli, quali i centri commerciali urbani, per un'utenza «ricca») e una «amara» (per le classi sociali sfavorite). Il tutto per predisporre business cases realizzabili, ristrutturare o riproporre immobili esistenti e offrire al tempo stesso una soluzione per cittadini in difficoltà. (Nella foto, il progetto di riqualificazione urbana Transvaal all'Aia, della società Staedion, appena concluso).

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività

di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)